



УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

# ДОКЛАД ПРЕЗИДЕНТУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

—  
2020

↓

# реестр системных проблем российского бизнеса

# р



## 27. СТРОИТЕЛЬСТВО



### Котровский Дмитрий Михайлович

Модератор направления

|      | Проблема   | Ответственный государственный орган / публично-правовой институт | С какого года в реестре |
|------|--|--|-------------------------|
| 27.1 | <p><b>Добросовестные застройщики, перешедшие на модель проектного финансирования с использованием счетов эскроу, столкнулись с рядом недостатков внедренного механизма:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>В соответствии с действующей моделью эффективная ставка по проектному финансированию является плавающей, поскольку привязана к фактической скорости реализации. То есть предприниматели не могут прогнозировать рентабельность своих проектов.</li><li>Из-за того, что поэтапное раскрытие эскроу-счетов действующей моделью не предусмотрено, добросовестные застройщики не имеют ресурсов для развития перспективных проектов (покупка земли, оформление проектной документации и т. д.).</li><li>Из-за того что компания заемщик с каждым последующим кредитом и строительством нового объекта ухудшает такой показатель, как «закредитованность», то каждый последующий кредит компания получает по более высокой ставке.</li><li>Действующая модель не предусматривает в рамках комплексной застройки финансирование строительства социальных объектов (школы, детские сады, поликлиники и т. д.).</li><li>Как правило, для застройщиков субъектов МСП это проекты небольшие и в малых городах. Банки, не имея соответствующих специалистов, рассматривают заявки на проектное финансирование более полугода.</li></ul> | Минстрой России,<br>Банк России                                  | 2019                    |
| 27.2 | <p><b>Компании-застройщики, которые получили право достройки жилых объектов в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 22.04.2019 № 480, на практике столкнулись со значительным усилением контроля и надзора за строительной деятельностью.</b></p> <p>Если раньше они находились под контролем СРО и регионального Госстройнадзора, то теперь контрольно-надзорную деятельность осуществляют региональные органы Госстройнадзора, Роспотребнадзор, СРО и банковский сектор. В результате функции контролеров дублируются и противоречат друг другу.</p> <p>Кроме того, в настоящий момент в Правительстве находится проект постановления «Об утверждении Порядка проведения ППК „Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства“ проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщиков в целях оценки возможности исполнения принятых обязательств перед участниками долевого строительства». В случае принятия указанного постановления появится пятый контрольно-надзорный орган. При этом все застройщики продолжают добросовестно отчислять 1,2% в ППК «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» с целью страхования ответственности застройщика.</p>   | Минстрой России,<br>Банк России                                  | 2019                    |

## 27. СТРОИТЕЛЬСТВО

|      |  |                                 |      |
|------|--|---------------------------------|------|
| 27.3 | <p><b>Часть компаний-застройщиков (по экспертным оценкам, не менее 900 организаций, относящихся к категории крупных региональных застройщиков), из-за недостаточного переходного периода не имеющих возможности привлекать финансирование по «старым правилам» в силу физической неготовности объектов, не смогли получить кредиты на достройку начатых объектов, несмотря на поправки в действующее законодательство, снижающие требования к уполномоченным банкам.</b></p> <p>Большинство подобных проектов столкнутся с уголовным преследованием в соответствии со ст. 200.3 УК РФ (привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости) и ч. 4 ст. 159 УК РФ (мошенничество, совершенное организованной группой либо в особо крупном размере или повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение).</p> <p>Согласно данным судебной статистики, в 2019 году судами уже было осуждено 4234 лица по ч. 4 ст. 159 УК РФ и 7 лиц по ст. 200.3 УК РФ.</p> <p>Необходимо отметить, что, согласно данным Росстата, количество строительных компаний уменьшилось в 2019 году по сравнению с 2018 более чем на 34 тыс., занятость в строительстве снизилась более чем на 200 тыс. человек.</p>   | Минстрой России,<br>Банк России | 2019 |
| 27.4 | <p><b>Несмотря на то что позиция Российской Федерации в текущем рейтинге Doing Business по направлению «Получение разрешения на строительство» продолжает расти (26-е место), реальный сектор существенных улучшений не чувствует.</b></p> <p>Количество административных барьеров и уровень коррупциогенных факторов на местах остается практически на прежнем уровне. Чиновники говорят об исчерпывающем перечне документов, указанных в ст. 51 ГрК РФ и необходимых для получения разрешения на строительство, но, чтобы подготовить эти документы, предприниматели тратят в среднем до 2 лет.</p> <p>При этом указанный перечень документов не зависит от размеров объекта, его площади, этажности и т. д., а многие позиции являются явно избыточными, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) — в случае небольшого объекта, строящегося в рамках действующих правил землепользования и застройки (для подготовки и согласования требуется минимум 1–2 мес.).</li> <li>• Результаты инженерных изысканий для небольших объектов и/или при наличии информации по данному участку.</li> <li>• Схема планировочной организации земельного участка (СПОЗУ) дублирует ГПЗУ. Достаточно одного документа.</li> </ul>   | Минстрой России                 | 2020 |
| 27.5 | <p><b>В течение 2017–2019 годов наблюдается планомерная монополизация государством рынка экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.</b></p> <p>Перечень объектов капитального строительства, по которым может осуществляться исключительно государственная экспертиза, постоянно расширяется за счет поправок в Градостроительный кодекс.</p> <p>При этом требование прохождения госэкспертизы для многих объектов явно завышено. Это касается, в частности, зданий и сооружений, строящихся в рамках муниципального и государственного заказов (44-ФЗ); объектов, строительство или реконструкцию которых предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации; объектов культурного наследия; объектов инфраструктуры внеуличного транспорта; подвесных канатных дорог; автомобильных дорог федерального значения; объектов размещения отходов, объектов обезвреживания отходов; иных объектов, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями или юридических лиц, доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в уставном (складочном) капитале которых составляет более 50 %.</p> <p>Важно отметить, что прохождение государственной экспертизы занимает больше времени и финансовых затрат в отличие от негосударственной экспертизы.</p> | Минстрой России                 | 2020 |



## 27. СТРОИТЕЛЬСТВО

|       |  |                                   |      |
|-------|--|-----------------------------------|------|
| 27.6  | <p><b>Как застройщики, так и производители стройматериалов развиваются только около крупнейших агломераций (12 городов с численностью населения 1 млн человек и более).</b></p> <p>Строительный бизнес, работающий на всей остальной территории РФ (25 городов с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн человек; 36 городов с численностью населения от 250 тыс. до 500 тыс. человек; 91 город с численностью населения от 100 тыс. до 250 тыс. человек) в рамках действующего законодательства и экономической политики, направленной на обеспечение экономического роста, не развивается.</p> <p>До сих пор остается вопрос к качеству статистической информации о вводе жилья.</p>   | Минстрой России                   | 2020 |
| 27.7  | <p><b>На практике органами местного самоуправления в рамках самоконтроля на основании ст. 48 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» производится отмена градостроительных планов, разрешений на строительство как в период строительства, так и после его завершения, а также отмена разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.</b></p> <p>В результате предприниматели несут убытки в размере стоимости возведенного объекта или объекта незавершенного строительства.</p>   | Минстрой России                   | 2020 |
| 27.8  | <p><b>В действующем законодательстве отсутствует четкое определение объектов малоэтажного и индивидуального жилищного строительства, в связи с чем застройщики сталкиваются с дополнительными административными барьерами и финансовыми затратами как на этапе строительства, так и на этапе управления.</b></p> <p>Точное определение объектов малоэтажного и индивидуального строительства влияет на определение кадастровой стоимости земельных участков (то есть на размер налога и арендной платы), на порядок и условия освоения участков, на количество административных процедур, которые необходимо пройти застройщику, на регулирование качества строительства и требования к самим строителям.</p> <p>Растет количество судебных споров, связанных с управлением малоэтажными жилыми комплексами. Они связаны как с неправомерным поведением управляющих компаний, так и со злоупотреблениями со стороны жителей.</p>   | Минстрой России                   | 2014 |
| 27.9  | <p><b>При подключении объектов капитального строительства к коммунальным сетям застройщики не могут засчитать все понесенные расходы (стоимость работ, административные издержки) при расчете базы налога на прибыль, что вынуждает закладывать налоги в стоимость работ по техприсоединению (в среднем стоимость работ повышается на 20 %).</b></p>   | Минфин России,<br>Минстрой России | 2015 |
| 27.10 | <p><b>Предприниматели несут дополнительные необоснованные затраты при подключении объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. В обязанность застройщикам вменяется оплата работ, которые технологически не являются необходимыми для подключения объектов.</b></p> <p>Существующие методики расчета стоимости технологического присоединения запутаны и непрозрачны, документы территориального планирования и планы развития инфраструктуры не синхронизируются, что создает благоприятную почву для злоупотреблений.</p> <p>Как результат, стоимость услуг по подключению существенно выше, чем стоимость строительства необходимой инфраструктуры самим застройщиком. При этом нередки случаи использования таких норм в конкурентной борьбе: на одного из предпринимателей возлагаются все затраты на подключение и модернизацию сети инженерно-технического обеспечения, а для другого фактически устанавливаются льготные тарифы.</p> <p>В случаях, когда органы местного самоуправления или ресурсоснабжающие организации берут на себя обязательства по строительству внеплощадочных инженерных сетей, они фактически не несут никакой ответственности за срыв сроков по введению в эксплуатацию объекта капитального строительства. При этом застройщик несет полную уголовную ответственность за срыв сроков введения в эксплуатацию объекта капитального строительства из-за неподключенной инфраструктуры.</p> | Минстрой России                   | 2014 |

## 27. СТРОИТЕЛЬСТВО

|       |  |   |      |
|-------|--|---|------|
| 27.11 | <p><b>Появились новые проблемы с реализацией инвестиционных проектов в границах объектов всемирного культурного наследия, связанные с требованиями ратифицированной Российской Федерацией Конвенции об охране всемирного культурного и природного наследия 1972 года. Положения Конвенции предусматривают обязательное согласование нового строительства в границах и буферных зонах объектов всемирного культурного наследия с ЮНЕСКО. При этом, например, для Санкт-Петербурга в зоне исторического наследования — 36 тыс. га.</b></p> <p>Методика проведения оценки воздействия нового строительства на объект всемирного культурного наследия и порядок согласования до настоящего времени не приняты.</p> <p>Также на застройщиков стали возлагать обязательства по проведению работ по выявлению объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (археологических раскопок), в рамках получения заключения экспертизы.</p>  | Минстрой России,<br>Минкультуры<br>России | 2019 |
| 27.12 | <p><b>Действующее законодательство в сфере развития застроенных территорий (далее — РЗТ) содержит правовые пробелы, препятствующие реализации проектов РЗТ. При реализации указанных проектов застройщики несут высокие юридические риски, а также значительную финансовую нагрузку на ранних стадиях реализации проектов.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• При реализации проектов РЗТ не установлена обязанность органов публичной власти предоставить земельный участок для строительства «стартового дома» в целях переселения жителей из сносимых ветхих или аварийных зданий.</li> <li>• В настоящее время указанный механизм применяется только в отношении территорий, на которых расположены многоквартирные дома, признанные аварийными, тогда как большие территории во многих крупных городах заняты ветхими индивидуальными жилыми домами, садовыми домиками, бараками, гаражами и другими объектами.</li> <li>• Орган местного самоуправления вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора на развитие застроенной территории в ряде случаев (часть 9 ст. 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации).</li> <li>• При реализации процедуры развития застроенных территорий четко не установлено, когда застройщик вправе оплатить право на заключение договора о РЗТ на аукционе.</li> </ul> | Минстрой России                           | 2016 |